



Uster, 8. Februar 2022  
Nr. 113/2022  
V4.04.70  
Zuteilung: KÖS/RPK

Seite 1/6

## **WEISUNG 113/2022 DES STADTRATES: AUSBILDUNGS- ZENTRUM RIEDIKON, SANIERUNG BRANDHAUS 1, GENEHMIGUNG BAUKREDIT**

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. Artikelnummer der Gemein-  
deordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Für das Projekt «Ausbildungszentrum Riedikon, Sanierung Brandhaus 1» wird ein Investitionskredit von 1 525 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 20%) bewilligt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- 3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Sicherheit, Jean-François Rossier



## GESCHÄFTSFELD SICHERHEIT/ LEISTUNGSGRUPPE BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

### A Strategie Uster 2030

Handlungsfeld	Uster ist im Grossraum Zürich ein wichtiger Akteur
Massnahme	Uster erkennt neue Arbeitswelten und ist ein interessanter Standort im Grossraum Zürich.

### B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Z 04: Das Ausbildungszentrum Riedikon wird nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen betrieben und unterhalten.
-----------	---

### B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L 09: Betrieb und Unterhalt
-----------	-----------------------------

### B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01: Anteil der Projekte, die innerhalb Bauprogramm durchgeführt werden. (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften) I 02: Anteil der Projekte, die innerhalb der Kreditvorgaben abgerechnet werden. (gemäss Leistungsauftrag GF Liegenschaften)
-----------	--

### B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	BU 2022 K 03: 1 Bauprojekt in Ausführung p.a.; Gesamtinvestitionen gemäss Kreditbewilligung von Franken 1 525 000
-----------	--

### B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	1 525 000 Franken inkl. MWST
Einmalig Laufende Rechnung	-
Folgekosten total	Fr. 113 950
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 88'450 (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 25 500 im Globalkredit ab 2023 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ Erträge Globalkredit)

### B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Die Bewirtschaftung erfolgt mit den vorhandenen Personellen Ressourcen. Es bedarf keiner zusätzlichen Stellen.
--	--

### C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

Keine
-------



## A. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, Bühlenweg 20 in 8616 Riedikon, angrenzend an den Riedikerbach, betreibt die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz der Stadt Uster ein Ausbildungszentrum. Die Grundstücksfläche umfasst total 28573 m<sup>2</sup>, wovon für das Ausbildungszentrum 10400 m<sup>2</sup>, für die Vermietung an den Hundclub 4600 m<sup>2</sup> und für die landwirtschaftliche Verpachtung 9300 m<sup>2</sup> genutzt werden. 4273 m<sup>2</sup> sind Restfläche mit Wald und Moor.

Die ersten Gebäude wurden in den Siebzigerjahren in Betrieb genommen. Seither sind diverse Gebäude ergänzt oder nach dem Erreichen der Lebensdauer wieder abgebrochen worden.

Unter anderem wurden im Jahr 1986 die beiden Brandhäuser in Betrieb genommen und laufend unterhalten. Vor allem im Bereich «Brandschutz» wurden regelmässig Instandhaltungen und Instandsetzungen vorgenommen. An der Tragstruktur wurde nichts verändert oder umfassend saniert.

Nutzungs- und altersbedingt ist die Bausubstanz der Decken stark beschädigt. Das Verankerungssystem und die Deckenuntersicht nehmen durch die starke Brandbelastung fortlaufend Schaden. Mit diesem Hintergrund hat die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz eine Zustandsbeurteilung bei einem Bauingenieur in Auftrag gegeben. Die Prüfung ergab, dass die Gesamttragsicherheit des Grundtragsystems noch nicht gefährdet ist. In einzelnen Räumen, dort wo bis anhin stark gefeuert wurde, ist die Substanz der Decke jedoch stark geschädigt. Eine zeitlich befristete Restnutzung der Gebäude, unter Einhaltung gegebener Sicherheitsmassnahmen, ist möglich. Die Restnutzung des kleinen Brandhauses (sog. Brandhaus 1) war bis Ende 2021 zu befristen. Die Restnutzung des grossen Brandhauses (sog. Brandhaus 2) ist bis Ende 2022 zu befristen. Die weitere Nutzung der Brandhäuser ist nicht mehr mit Sanierungsmassnahmen zu ermöglichen.

## B. Fazit / Projekt

Das Brandhaus 1 wurde im November 2021 ausser Betrieb genommen. Es soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Bedürfnisse an die Gebäudestruktur haben sich in den letzten Jahren gewandelt. So hat die Feuerwehr bei Einsätzen in Gebäudetypen zu arbeiten, für welche bis anhin keine Trainingssituationen zur Verfügung standen. Das sind z.B. Abgänge ins Untergeschoss oder verschiedene Treppentypen in Mehrfamilienhäusern.

Diese Typologien sollen mit dem Neubau des Brandhauses 1 zur Verfügung gestellt werden.

Es beinhaltet neu ein Untergeschoss mit einer Rampe für die Simulation einer Garagenabfahrt. Zusätzlich erhält es einen Verbindungsgang unter Terrain zur bestehenden Mehrzweckstation.

Im Erdgeschoss und dem ersten und zweiten Obergeschoss werden wie bis anhin verschiedene Raumtypen und -abfolgen angeboten.

Das bestehende Angebot wird mit einem dritten Obergeschoss mit Dachterrasse erweitert.



### C. Kreditbewilligung

Die Kostenschätzung ( $\pm 20\%$ ) des GF Liegenschaften vom 18. November 2021 basiert auf der Kostenschätzung von «Keller Architekten AG», Uster, vom 28. Oktober 2021:

BKP	Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	110 000.–
2	Gebäude	1 303 000.–
5	Nebenkosten	13 000.–
6	Unvorhergesehenes	69 000.–
9	Umzug / Provisorien	30 000.–
<b>1-9</b>	<b>Total Baukosten inkl. MWST</b>	<b>1 525 000.–</b>

Von den total 1 525 000 Franken inkl. MWST sind ca. 786 000 Franken inkl. MWST gebundene Kosten. Der Mehrwert bzw. die ungebundenen Kosten liegen somit bei ca. 739 000 Franken inkl. MWST.

Falls der Kredit nicht bewilligt wird, müssen die gebundenen Arbeiten trotzdem ausgeführt werden. Das erfolgt in Form eines Ersatzbaus mit einem Volumen des bestehenden Brandhauses 1. Aus Sicht der Trainingsmöglichkeiten und den seit der Bauerstellung gewandelten Bauweisen ist dies keine sinnvolle Lösung (vgl. vorne Ziff. A).

### D. Finanzplanung

Im aktuellen vom Gemeinderat genehmigten Voranschlag 2022 oder Finanzplan 2022 – 2024 sind für das vorliegende Projekt «Ausbildungszentrum Riedikon, Sanierung Brandhaus 1» insgesamt 3 000 000 Franken (2021: 70 000 Franken; 2022: 1 100 000 Franken; 2023: 800 000 Franken; 2024: 1 100 000 Franken) vorgesehen. Allerdings ist ein Teil des Budgets 2023 und das ganze Budget 2024 für ein das später folgende Projekt «Ausbildungszentrum Riedikon, Sanierung Brandhaus 2» vorgesehen.

### E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 103 950 Franken.

#### Gesamtfolgekosten

<b>Bruttoinvestitionen</b> <sup>1)</sup>	<b>Fr. 1 525 000.–</b>
Abzüglich Einnahmen Dritter <sup>2)</sup>	Fr. 0.–
<b>Nettoinvestitionen</b> <sup>3)</sup>	<b>Fr. 1 525 000.–</b>
Kapitalfolgekosten <sup>4)</sup>	Fr. 88 450.–
Abschreibungen (HRM2)	Fr. 76 250.–
Verzinsung	Fr. 12 200.–



Betriebliche Folgekosten <sup>5)</sup>	Fr.	30'500.–
Personelle Folgekosten <sup>6)</sup>	Fr.	0.–
Gebäudeunterhalt <sup>7)</sup>	Fr.	17 000.–
<b>Zwischentotal</b>	<b>Fr.</b>	<b>135 950.–</b>
Abzüglich Folgeerträge <sup>8)</sup>	Fr.	10 000.–
<b>Total Folgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>125 950.–</b>

<sup>1)</sup> Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 18. November 2021 insgesamt 1 525 000 Franken inklusiv MWST.

<sup>2) 3)</sup> Da bis jetzt keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, wird ein Bruttokredit beantragt (Subventionen vorbehalten).

<sup>4)</sup> Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3 % ausgegangen. Aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation, derzeit rund 1,0 %, über eine Zeitdauer von 10 Jahren betrachtet und anschliessend 3.0 % über weitere 10 Jahre, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung 76 250 Franken; Verzinsung 12 200 Franken) von insgesamt 88 450 Franken gerechnet werden.

<sup>5)</sup> Die betrieblichen Folgekosten werden Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1 525 000 Franken) bemessen und betragen 30 500 Franken.

<sup>6)</sup> Trotz der Erweiterung des Raumvolumens ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand). Das Gebäude wird durch den Platzwart gereinigt und in Stand gehalten, welcher bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Festanstellung innehat.

<sup>7)</sup> Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 1 303 000 Franken) 17 000 Franken.

<sup>8)</sup> Aus den zusätzlichen Räumlichkeiten sind zusätzlichen Erlöse in der Höhe von 10 000 Franken zu erwarten.

## F. Subventionen

Für dieses Projekt können keine Subventionen eingeholt werden.

## G. Termine

Genehmigung Bauprojekt durch SR	Februar 2022
Genehmigung Bauprojekt durch GR	April 2022
Baubeginn	Sommer 2022
Bauvollendung	Winter 2022

## H. Antrag

**Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. Artikelnummer der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:**

- Für das Projekt «Ausbildungszentrum Riedikon, Sanierung Brandhaus 1» wird ein Investitionskredit von 1 525 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 20%) bewilligt.**
- Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel gegebenenfalls auf dem Darlehensweg zu beschaffen.**
- Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.**

**Stadtrat**



**uster**  
Wohnstadt am Wasser

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber